

Écrit par le 22 novembre 2024

Mettre fin à l'incohérence de la pression du logement social sur les communes



Dans le cadre du projet de loi 4D (Déconcentration, décentralisation, différenciation, décomplexification) qui doit être examiné par le Sénat en juillet prochain, Alain Milon, sénateur de Vaucluse, et Pierre Gonzalvez, maire de l'Isle-sur-la-Sorgue et co-président de l'AMV (Association des maires de Vaucluse) proposent de se pencher sur les obligations en matière de logement social pour les communes. Objectif ? Mettre de l'ordre dans une réglementation souvent inatteignable notamment en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

« Aujourd'hui, si une commune comme Pertuis appliquait à la lettre les obligations en matière de réalisation de logement social la commune atteindrait ses objectifs en 2250 et compterait alors plus de 200 000 habitants », explique Alain Milon, sénateur LR (Les Républicains) de Vaucluse. C'est pour mettre fin à ce type d'incohérences que le parlementaire, accompagné de Pierre Gonzalvez, maire de l'Isle-sur-

Ecrit par le 22 novembre 2024

la-Sorgue, présente une proposition de loi « portant diverses mesures d'adaptation des obligations pesant sur les communes en matière de logement social » dans le cadre de la prochaine [loi 4D](#) qui passera ce mois-ci à l'Assemblée nationale avant d'être débattue par les sénateurs à partir de juillet.

En effet, afin de rattraper le manque de logements sociaux, l'Etat a mis en place une série de dispositifs permettant de pénaliser financièrement les communes n'atteignant pas les seuils fixés par la loi. Ces pénalités peuvent même être multipliées par 5 selon le niveau de 'bonne volonté' des communes. Ultime sanction, la commune peut perdre la maîtrise en matière d'urbanisme (instruction des permis de construire, droit de préemption, attribution des logements sociaux...) au profit des services de l'Etat. En Vaucluse, 25 communes sont concernées par cette réglementation (voir fin de l'article), [dont certaines ont été pointées du doigt récemment par la Fondation Abbé-Pierre](#).

Malgré la succession des lois, il manque toujours 600 000 logements sociaux en France

« [Loi SRU](#), [loi Alur](#), [loi Duflot](#), [loi Elan](#)... Les textes se sont succédés et pourtant il manque plus de 600 000 logements sociaux en France, poursuit Alain Milon qui rappelle que [l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains](#) impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. Si le rôle d'accélérateur de la production de logement social de cet article est indéniable et si aujourd'hui aucun des acteurs parties prenantes du logement social ne remet en cause ce dispositif, dans les faits, de nombreux élus locaux, pourtant volontaires, sont confrontés à la difficulté de se conformer aux dispositions de l'article 55 de la loi. Les mêmes écueils sont unanimement rapportés : rareté ou cherté du foncier ne permettant pas de produire un effort accru de construction de nouveaux logements sociaux donnant le sentiment d'objectifs triennaux inatteignables... De même, les communes attractives voient leur parc de logements privés augmenter entraînant de facto une obligation supplémentaire de réalisation de logements sociaux. Ainsi, le rattrapage devient impossible à atteindre voire même, au contraire, l'écart se creuse. Et au final, force est de constater que les objectifs fixés par la loi aux communes concernées ne pourront être atteints à l'échéance 2025. »

« Faire en sorte que les maires puissent travailler dans la sérénité. »

« Notre but est de faire en sorte que les maires puissent travailler dans la sérénité, précise Pierre Gonzalvez. C'est une question primordiale pour nos collectivités car on fixe des objectifs inatteignables et les maires le savent. »

Pour celui qui est également co-président de l'AMV (Association des maires de Vaucluse), ce déficit ne résulte donc pas d'une mauvaise volonté des communes concernées qui se voient pourtant lourdement pénalisées et sanctionnées. En effet, les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies successivement par les différentes lois sans pour autant que ces prélèvements produisent l'effet escompté sur le manque de logement sociaux.

« Pire, le dispositif impacte lourdement les capacités d'investissement des communes concernées », regrettent les deux élus.

Ecrit par le 22 novembre 2024

Ainsi, chaque année, les services de l'Etat procèdent à un inventaire pour dénombrer le nombre de logements sociaux existants sur la commune et actualisent le taux de logements. Les communes dites 'déficitaires' doivent alors verser un prélèvement sur leurs recettes ; prélèvement qui s'apparente aussi bien à une sanction qu'à une incitation à rattraper leur retard dans la mesure où certaines dépenses consacrées au logement social peuvent en être déduites.

Double peine pour la commune

« Si le dispositif des dépenses déductibles encourage l'accompagnement financier des communes à la création de logements sociaux, il oblige les collectivités à réaliser des 'avances de trésorerie', avant de bénéficier d'un retour sur investissement, constatent les élus vauclusiens. Or, nombreuses sont les communes ne disposant pas d'une situation financière leur permettant de supporter cet effort financier. Et l'effort est d'autant plus soutenu que cette avance de trésorerie doit être supportée pendant 2 ans. »

« Par ailleurs, pour bénéficier du système vertueux des dépenses déductibles et assécher entièrement le prélèvement SRU, une commune doit pouvoir engager, au moins deux années consécutives, à la fois le paiement de la pénalité et celui d'une dépense déductible du même montant. En d'autres termes, déboursier deux fois le montant de sa pénalité. »

Enfin, le système des dépenses déductibles a ceci de pervers qu'il est supporté par le budget communal à deux reprises : une première fois en section d'investissement pour engager la dépense déductible (par exemple, le coût des travaux engagés pour la viabilisation d'un terrain) et dans une moindre proportion, en section de fonctionnement au titre de l'amortissement de la dépense. »

Des sanctions multipliées par 5

En effet, afin de rattraper le manque de logements sociaux, l'Etat a mis en place une série de dispositifs permettant de pénaliser financièrement les communes n'atteignant pas les seuils fixés par la loi. Ces pénalités peuvent même être multipliées par 5 selon le niveau de 'bonne volonté' des communes.

Ces pénalités sont versées à l'EPF (Etablissement public foncier) ou l'EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale) de la commune déficitaire avec pour but d'être utilisé pour soutenir la création de logements sociaux. Cependant, ces prélèvements ne bénéficient pas nécessairement au territoire qui s'en est acquitté. « En d'autres termes, l'effort financier supporté par la commune qui s'acquitte de son prélèvement SRU pâtit d'une forme de déperdition, en étant dilué sur un territoire plus vaste ou utilisé de manière restrictive », explique le sénateur Alain Milon.

Ultime sanction, la commune peut perdre la maîtrise en matière d'urbanisme (instruction des permis de construire, droit de préemption, attribution des logements sociaux...) au profit des services de l'Etat via le préfet du département.

« Si vous voulez être le bon élève, vous pouvez massacrer votre territoire »

« Si vous voulez être le bon élève, vous pouvez massacrer votre territoire », constate Pierre Gonzalvez dont la commune affiche un taux de logements sociaux de 13%. « Pour atteindre les objectifs, il faudrait construire 540 logements d'ici 2022, mais en raison du coût du foncier à l'Isle-sur-la-Sorgue nous ne

Écrit par le 22 novembre 2024

pourrons pas en faire plus de 150. Il ne s'agit pourtant pas de sacrifier la qualité à la quantité car, à termes, cela crée les mêmes problèmes que les zones difficiles. Il faut faire en sorte que le logement social soit accepté et pour cela il faut veiller à proposer des programmes de qualité. »

Un vecteur d'aménagement du territoire et plus une contrainte

« Dans ce contexte, il apparaît impératif d'adapter les dispositions législatives relatives au dispositif issu de l'article 55 de la loi SRU, insistent les 2 élus. Afin de valoriser les politiques publiques en la matière, il convient d'adopter diverses dispositions permettant de satisfaire aux objectifs fixés en matière de logement social et d'intégrer ce volet comme vecteur d'aménagement d'un territoire. Valoriser l'approche qualitative, et non uniquement quantitative, est une condition sine qua non. Ce changement de paradigme est indispensable pour que le logement social ne soit plus perçu uniquement comme une contrainte susceptible de sanction mais devienne un outil d'intégration urbaine et de cohésion sociale. Cette évolution nécessite de repenser l'approche en flux de production et non plus en stock de logements. »

Leur proposition de loi* vise ainsi à ne plus calculer le pourcentage de logements sociaux à créer sur le stock de résidences principales mais sur le flux de logements sociaux produit annuellement. L'initiative a aussi pour but d'élargir le périmètre des dépenses déductibles pour permettre aux communes productrices de logements sociaux de se voir justement compenser des efforts financiers supportés et de rendre plus transparent l'évaluation des services de l'Etat dans l'appréciation du pourcentage appliqué en cas de carence et de valoriser le critère qualitatif comme critère de pondération.

Ecrit par le 22 novembre 2024



Le programme Moulin des toiles de Grand Delta Habitat à Entraigues-sur-la-Sorgue en 2009 (archives).

Les communes de Vaucluse pénalisées et carencées

Au total, 25 communes sont concernées en Vaucluse par [l'article 55 de la loi SRU](#). Ce texte s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants afin elles disposent d'un parc de 25% de logements sociaux (le seuil été fixé à 20% jusqu'en 2014) d'ici 2025.

8 communes sont carencées, c'est-à-dire qu'elles payent des pénalités pour ne pas avoir atteints les seuils du nombre de logements sociaux. Ces communes perdent également la maîtrise en matière d'urbanisme au profit des services de l'Etat.

- Cheval-Blanc
- Courthézon
- L'Isle-sur-la-Sorgue
- Mazan
- Pernes-les-Fontaines
- Pertuis

Ecrit par le 22 novembre 2024

- Saint-Saturnin-lès-Avignon
- A cela s'ajoute les communes gardoises du Grand Avignon de Villeneuve-lès-Avignon, Les Angles, Rochefort-du-Gard et Pujaut.

13 communes sont uniquement pénalisées mais non-carencées (à noter que Caumont-sur-Durance et Robion sont sorties de la carence en 2021 pour rejoindre ce groupe).

- Aubignan
- Carpentras
- Caumont-sur-Durance
- Cavaillon
- Entraigues-sur-la-Sorgue
- Lauris
- Monteux
- Morières-lès-Avignon
- Orange
- Le Pontet
- Robion
- Sorgues
- Vedène

3 communes sont exemptées en raison de leur inconstructibilité ou leur plan d'exposition au bruit.

- Bédarrides
- Sarrians
- Jonquières

1 commune dépasse le seuil des 25% et n'est donc pas pénalisée.

- Avignon où le taux de logement sociaux s'élève à 32%.

Ecrit par le 22 novembre 2024



Les Dentelles de Mistral habitat (aujourd'hui devenu Vallis habitat) à Bédarrides en 2016 (archives).

***Proposition de Loi**

Article 1 :

L'article L302-5 I est ainsi modifié

Le pourcentage de logements sociaux à créer n'est plus calculé sur le stock de résidences principales mais sur le flux de logements sociaux produit annuellement.

Article 2 :

L'article L 302-5 III est ainsi modifié :

- Après l'alinéa 2 est rajouté « ou soumises aux restrictions liées à la loi littoral ».
- Au 3^{ème} alinéa du 6° : remplacer dix ans par vingt ans
- Après le 3^{ème} alinéa 6° sont ajoutés :

Ecrit par le 22 novembre 2024

- les logements intermédiaires.
- Les logements étudiants individuels
- Les emplacements des aires permanentes des gens du voyage et les terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage
- Les places d'hébergement d'urgence
- Les copropriétés dégradées avec engagement dans le cadre d'un cahier des charges
- Le 6^{ème} alinéa du 6 : « et pendant les cinq années suivant la levée d'option » est supprimé.

Article 3 :

Après le 11^{ème} alinéa de l'article L 302-7 est ajouté :

- Les communes volontaires qui sont déficitaires peuvent créer un budget annexe, érigé sous forme de service public administratif, et destiné à recevoir les pénalités SRU.

Ce budget annexe a vocation à recevoir les pénalités SRU qui sont habituellement versées à l'établissement public foncier local ou à l'EPCI. Placé auprès du budget général de la commune, il a un objet unique : favoriser la production de logements sociaux.

Alimenté en recettes par les versements annuels des pénalités SRU, ses dépenses sont consacrées exclusivement au soutien d'opérations immobilières intégrant la création de logements sociaux : acquisition de foncier bâti ou non bâti, subvention versée à l'aménageur ou au bailleur social, coût des travaux engagés pour la rénovation d'un bâtiment, la viabilisation des terrains...

Ce dispositif de « consignation » des pénalités SRU, consolidées en recette par les versements successifs, permet aux communes de bénéficier d'une réserve financière immédiatement disponible. Les crédits disponibles sur le budget annexe pouvant être mobilisables sans délai.

En outre, le stock de recettes générées par les pénalités annuelles profite directement au territoire déficitaire en logements sociaux.

Considérant que les dépenses engagées à travers ce fonds proviendront des pénalités SRU, elles ne pourront être déductibles. Cependant, la commune pourra effectuer un versement complémentaire du budget général vers le budget annexe, en sus de la pénalité SRU. Ce versement complémentaire ferait l'objet d'une dépense déductible.

Ce budget annexe sera assorti d'une comptabilité particulière, à l'instar de celle existante pour les budgets annexes des lotissements. A ce titre, la pénalité SRU ne serait pas intégrée dans le patrimoine immobilisé de la collectivité puisqu'elle aurait vocation à être utilisée le plus rapidement possible. Dès lors, les opérations comptables correspondantes seraient retracées dans des comptes de stocks (classe 3) et non dans les comptes d'immobilisations (classe 2).

Pour assurer la transparence de l'utilisation des fonds, le dispositif serait assorti de plusieurs modes de contrôle :

Écrit par le 22 novembre 2024

- un débat annuel sur l'utilisation de ces fonds ait lieu chaque année au sein du conseil municipal, au stade du Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) ;
- un rapport annuel sur l'utilisation des fonds soit adressé au représentant de l'Etat, en même temps que l'envoi annuel de l'état déclaratif des dépenses et moins-values déductibles,
- l'examen de l'utilisation des fonds par la commission départementale chargée du contrôle du respect des obligations de réalisations de logements sociaux à l'occasion du bilan triennal d'application de la loi, en présence notamment du Maire de la commune (ou du Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement) et des bailleurs sociaux.

Article 4 :

Après l'alinéa 5 de l'article 302-7 est ajouté :

Peuvent être intégrés dans les dépenses déductibles :

- Le montant des pertes de recettes fiscales : taxe d'aménagement et taxe foncière
- Le coût de l'ingénierie consacré à la mise en œuvre d'outil d'amélioration de l'habitat : les frais d'étude ou d'ingénierie engagés par les communes pour favoriser la mise en œuvre de ces outils sont intégrés dans le périmètre des dépenses déductibles.
- Le coût des travaux d'aménagement générés par la création de nouvelles opérations de logements sociaux : création ou élargissement de voie, aménagement et sécurisation des espaces publics, reprise en enrobé des voiries...

Article 5 :

A l'article L302-9-1 IV alinéa 2 est inséré

Pour l'application d'un pourcentage majoré, le critère qualitatif doit être retenu comme critère de pondération de prise en considération des efforts fournis par les communes, au regard notamment du nombre de logements sociaux produits.

Ce critère qualitatif peut être pris en considération

- A l'échelle de la réalisation elle-même sur le niveau de prestations.
- Par une approche territorialisée des réalisations afin d'éviter les concentrations et de reproduire les problématiques de quartiers prioritaires.
- La liste intégrale des critères et le pourcentage affecté à chacun permettant aux services de l'Etat de statuer sur le taux de majoration retenu doivent être communiqués à la Commune dans le cadre d'une grille d'évaluation clairement définie.

Ecrit par le 22 novembre 2024

Lucien Stanzione, Pourquoi et comment je défends les élus Vauclusiens auprès du législateur!

Lucien Stanzione, sénateur de Vaucluse, a poussé les portes de l'Echo du mardi pour dire ses combats et attentes. Le défenseur des élus vauclusiens s'émeut de la mise à l'amende des maires pour cause de **Loi Alur** et de défaut de logement social, de la fermeture des classes et des bureaux de La Poste et défend le statut de bénévole des sapeurs-pompiers volontaires. Il réclame plus de moyens pour la Police et la Justice ; promeut l'assurance pour tous les agriculteurs ; s'inquiète de la précarité des étudiants et plus largement des jeunes, se livre sur les élections départementales et s'offusque de la liste régionale de gauche Sud-Paca.

La Loi Alur

«Actuellement ? Je travaille sur la loi Alur (Accès au logement et urbanisme rénové), faisant remonter au législateur les positions des élus Vauclusiens sur la constructibilité, le PLU (Plan local d'urbanisme), les 20% de logements sociaux afin de porter des amendements qui, par exemple, aideraient les collectivités - à partir de la création d'un fonds départemental- à conserver leur droit à l'investissement. En effet, celui-ci servirait à démarrer des opérations plutôt que laisser disparaître, dans un pot commun, les montants des amendes pour défaut de construction de logements sociaux, vers une destination inconnue. C'est en tout cas ce sur quoi je travaille dans le cadre du projet de Loi 4D relatif à la différenciation, à la décentralisation, à la déconcentration et la simplification de l'action publique locale.»

L'Elu, une personne particulièrement exposée

«J'œuvre également sur la protection juridique des élus car, aujourd'hui, s'il a un souci judiciaire, il est traité comme un quidam ordinaire. C'est impensable car il représente l'Etat mais à ce titre-là, il n'est pas défendu comme tel. Pourtant, en plein Covid ce sont bien les maires qui sont en 1^{re} ligne pour porter assistance à leur population ! Je réclame que les élus soient autant protégés que les policiers, magistrats, sapeurs-pompiers car tous incarnent l'autorité de l'Etat sur le territoire. Je ne dis pas qu'il faut cultiver l'irresponsabilité mais qu'elle soit mesurée. Et que lorsqu'ils font l'objet d'agression, que la Justice punisse les contrevenants très durement. C'est à partir de là que s'exerce la notion de respect de la fonction.»

L'école

«Le Dasen (Directeur académique des services de l'Education nationale) de Vaucluse prévoit la suppression de 34 classes dans le département à la rentrée 2021. Je lui ai écrit pour lui demander

Ecrit par le 22 novembre 2024

d'attendre la rentrée 2022. Pourquoi ? Parce que même si on desserre peu à peu les verrous du confinement on ne sait pas ce qui se passera à la rentrée. D'autant plus qu'à l'heure actuelle on impose la distanciation physique des élèves, le fonctionnement de la cantine par roulement avec des plages horaires très élargies de 11h à 14h alors on ne peut pas, dans un même élan supprimer des classes !

Trois classes bientôt fermées dans le centre-ville d'Apt

«Il est, par exemple, question de supprimer trois classes -1 maternelle, 2 élémentaires- dans le centre-ville d'Apt. Pourquoi ? Parce qu'il y a deux catégories de familles qui cohabitent en centre-ville : des familles très très modestes à la situation sociale très compliquée et d'autres disposant de plus de moyens. Ces dernières disposent de voitures et emmènent leurs enfants fréquenter des écoles dans les villages alentours. Si ces classes ferment que deviendront les enfants des familles les plus modestes car, eux, ne pourront pas se rendre dans les villages avoisinants ? Fermer des classes renforcerait cette injustice et mettrait à mal les enfants qui ont, au contraire, besoin d'être aidés.»

Ne nous précipitons pas !

«Ce que je dis ? Ne nous précipitons pas sur cette rentrée des classes de septembre 2021 qui sera encore atypique comme l'a été la rentrée 2020. Attendons 2022. Nous disposons d'un plan de relance de 115 milliards d'euros, pourquoi ne pas avoir prévu d'en faire bénéficier l'Education nationale en conservant plus de classes ? La décision ? Elle sera donnée le 30 juin. Je le redis : je souhaite le maintien des classes.»

Conserver les classes

La Poste

«La Poste s'est lancée dans la restructuration de ses bureaux, notamment via des changements d'horaires cependant ces changements ne sont pas en adéquation avec la demande des usagers qui, trouvant portes closes, fréquentent moins les bureaux ce qui induit, au fur et à mesure du temps qui passe, leur fermeture avec la logique que les usagers se rendront dorénavant à un autre bureau, même s'il se trouve loin de leur domicile. Ma bataille ? C'est qu'en zone urbaine les bureaux de Poste ne ferment pas. Nous avons failli perdre, il y a peu, La Poste de la place Pie à Avignon et maintenant se pose la question de la fermeture du bureau de Saint Ruf ! Les directeurs de La Poste ? Ils prennent un compas pour délimiter 800m, voire 1km et disent que les gens peuvent pousser la porte d'un autre bureau de Poste... Comment feront les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite pour se déplacer ? Elles ne pourront pas ! Cela a également un impact pour les entreprises.»

Conserver les bureaux de Poste

Les pompiers : le statut et le no unique 112

«Je nourris un attachement particulier pour les pompiers pour avoir travaillé auprès d'eux durant trois

Ecrit par le 22 novembre 2024

ans, à l'Etat-major, sur leur plan de formation. Je travaille particulièrement sur le statut du pompier volontaire car une directive européenne vient de voir le jour expliquant que toute activité, quelle qu'elle soit, est un travail et, de fait, entre dans ce cadre réglementaire. Sauf que cela n'est pas vrai pour les pompiers volontaires qui sont vacataires, appelés à la demande, ne possèdent pas de contrat de travail et, pourtant, cette directive pourrait leur être appliquée. C'est tuer le volontariat ! Alors que la particularité du service de secours français s'appuie sur deux piliers qui sont les professionnels et les volontaires qui maillent, ainsi, tout le territoire.»

Une spécificité française

«C'est une organisation assez atypique en Europe. Cela permet de disposer, dans tous les villages de France, de pompiers volontaires qui interviennent en moins de 12 mn après un appel. Sans eux ce ne serait pas possible. Je veux sauvegarder l'emploi volontaire.»

Le 112

«Le problème du 112 ? Que chacun veuille tirer la couverture à soi ! En France, il y a beaucoup de numéros d'urgence : le 15 pour le Samu, le 17 pour Police secours, le 18 pour les pompiers, le 114 pour les personnes sourdes et malentendantes, le 115 pour le social, le 3919 pour les femmes victimes de violence et, enfin, le numéro européen : le 112. Aujourd'hui, la Fédération nationale des pompiers défend l'idée de rassembler l'ensemble des numéros pour consacrer le numéro universel et européen. Ainsi, où que vous alliez, vous faites le 112 et êtes secouru alors que lorsqu'un étranger arrive en France il doit choisir entre 6 numéros différents... La réponse à l'urgence doit être simplifiée permettant de faire un dispatching derrière le 112 et selon la nature du besoin. Je ferai cependant une exception pour le 3919 (violences faites aux femmes), dont je pense qu'il doit être préservé car ce qui est dit est de l'ordre de l'intime et doit être traité différemment.»

Conserver le statut de Sapeurs pompiers volontaires

Le service public de la police

«J'ai fait partie des personnes qui ont participé à la manifestation de soutien à [Eric Masson](#), le policier assassiné, aux côtés de cinq autres socialistes et des 40 policiers avignonnais. Je trouve que celle-ci a été détournée et noyauté par certains partis politiques qui sont venus en masse arborant leur écharpe, faisant de leur présence une démonstration de force politique. Alors que l'objectif était de soutenir un policier assassiné, une famille détruite... Je m'en suis ému sur mon compte [facebook](#). La Police joue un rôle important et il n'est pas question d'opposer Police et Justice. Les deux doivent fonctionner ensemble mais il est vrai que la Justice comme la Police manquent de moyens. Un juge d'instruction ne peut pas suivre, à lui seul, la masse de dossiers qu'on lui confie. Nous avons besoin d'un ministère de la Justice mieux doté en moyens et en hommes et cela est aussi vrai pour la Police.»

Ecrit par le 22 novembre 2024

L'agriculture

«C'est un 'gros' sujet parce que le département de Vaucluse est un département agricole. Notre économie est là : maraîchages, cultures saisonnières, vigne, fruits. Je viens d'être confronté au gel des vignobles et des arbres fruitiers qui vont impacter l'agriculture sur plusieurs années puisqu'il faudra arracher les ceps de vignes et les arbres, replanter et attendre leur fructification qui n'interviendra que dans -au mieux- trois ans puis surtout à partir cinq ans pour une production plus qualitative. Sachant, également que le cep met 10 ans à produire un raisin destiné à un vin de qualité. Ainsi, le gel aura impacté en une fois les 5 à 10 prochaines années, mais qui, en dehors des agriculteurs, le sait ?»

La question de l'assurance

«Elle touche absolument tous les agriculteurs et c'est pour le moment un problème insoluble, qu'il faut donc le traiter autrement. Pourquoi ? Parce que l'assurance est volontaire et donc coûteuse ce qui fait que peu de monde y va. Ce système induit des primes annuelles élevées, avec, en référence, les dégâts des années précédentes ce qui renchérit les prix. La solution ? Créer un cercle vertueux. L'Etat pourrait intervenir de façon dégressive avec la mise en place d'un système assurantiel à prix accessibles ce qui permettrait à tous les agriculteurs d'adhérer, cet effet de masse permettant à son tour l'accès à une prime d'assurance au prix contenu.»

Les saisonniers marocains et tunisiens

«La pandémie a bloqué aux frontières les saisonniers agricoles -beaucoup de Marocains et Tunisiens, les Espagnols étant moins impactés par les contingences sanitaires- qui restent 7 jours en quarantaine et dont le coût est à la charge de l'employeur, c'est-à-dire que l'agriculteur en plus des frais de confinement qui sont à sa charge va également rémunérer cette semaine non travaillée. Je demande de l'aide -de l'ordre d'une semaine de Smic, salaire minimum de croissance, agricole- pour les agriculteurs qui ne sont ni responsables de la quarantaine ni de la pandémie.»

La Pandémie a bloqué les saisonniers aux frontières

La Culture

«Je siège, au Sénat, à la Commission de la culture. Au 5 juillet, à l'ouverture du festival d'Avignon, la jauge devrait être de 100%. Cependant tout ce qui concerne la Musique du monde : les festivals de musique en salle et en plein air debout, n'est pas réglé ! Ainsi le Rhinoférok, festival rock de juillet qui a lieu à Pernes-les-Fontaines et réunit 5 000 personnes, a été annulé comme beaucoup en France et en Europe. Pour ces festivals, nous n'avons pas encore trouvé de solution. Cela pose aussi le problème économique lié à la jauge des lieux qui ne sont pas subventionnés. Nous devons donner une réponse claire à l'organisation de festivals de musique.»

Ecrit par le 22 novembre 2024

Comment presentez-vous les élections ?

«La gauche a des chances sur ces élections départementales d'abord parce que la majorité de droite emmenée par Maurice Chabert n'a pas fait grand-chose sur le domaine du social et de l'écologie et que l'on ne peut pas rester sur une politique immobiliste alors que les questions du social et de l'écologie restent prégnantes. Pour le parti socialiste Jean-François Lovisolo (Maire de la Tour d'Aigues depuis 2008) est assurément le meilleur candidat pour conduire, demain, le Département. Son parcours de maire, de président des maires de Vaucluse, de Conseiller départemental en font un homme aguerri à la question du territoire pour diriger le Département.»

Aider les jeunes de moins de 26 ans

«Pour le social j'évoque le revenu pour les jeunes qui n'ont pas accès au RSA (Revenu de solidarité active d'un montant de 565,34€) entre 18 et plus de 25 ans. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle allocation mais de rassembler l'ensemble des allocations servies pour arriver un minimum garanti qui corresponde au RSA. Cela concernerait tous les jeunes étudiants et apprentis qui vivent actuellement dans une grande précarité.»

Aider les jeunes de moins de 26 ans en précarité

Réussir lors des partiels à l'Université

«A l'occasion du passage des partiels à l'université et alors que les étudiants ont dû déserrer leur location pendant le confinement, la fédération du parti socialiste de Vaucluse a lancé un appel à la solidarité pour que les étudiants puissent être hébergés et aidés afin de passer leurs examens dans de bonnes conditions.»

Les élections régionales

«On n'a pas maîtrisé l'accord régional qui a été conduit à Marseille et à Paris. Nous sommes là dans une configuration politique plus générale avec, en arrière-plan, les élections présidentielles. Nous avons là une liste qui ne nous convient pas et je l'ai fait remonter à mon parti. Même si l'on est pour le renouvellement, on ne peut pas admettre que le parti socialiste apparaisse en 4^e position sur une liste 'Rassemblement écologiste et social emmené par Jean-Laurent Félizia' alors que c'est l'une des principales forces de gauche dans le département de Vaucluse avec 400 adhérents à la fédération du Parti socialiste et un maire PS, Cécile Helle d'une ville de plus de 90 000 habitants. Nous sommes la 2^e ville tenue par la gauche dans la région après Marseille ; il n'y a pas d'autres départements à part les Bouches-du-Rhône pour accueillir des parlementaires de gauche et on se retrouve en 4^e position sur les régionales ! »

Lucien Stanzione

Lucien Stanzione, 71 ans est sénateur de Vaucluse. Il a été élu en septembre 2020. Il a été maire

Ecrit par le 22 novembre 2024

d'[Althen-des-Paluds](#) (mars 2001 à mars 2014) et conseiller municipal de Cabrières d'Aigues. Il a été cadre territorial et directeur général de Mistral Habitat (le bailleur social du Conseil départemental de juin 2001 à avril 2011 appelé désormais Vallis Habitat). Il est le 1^{er} secrétaire fédéral PS Vaucluse et président UDESR 84 (Union des élus socialistes et républicains). Il est, entre autres, membre de la Commission de la culture, de l'éducation et de la communication, également membre de la délégation sénatoriale aux collectivités territoriales et à la décentralisation. Il est membre du groupe socialiste, écologiste et républicain.

Etat-major : Grand Delta Habitat



Michel Gontard



Xavier Sordelet



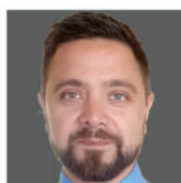
Lionel François



Georges Lemaire



Jean-Luc Bondon



Rémi Marti



Lucas Beaujolin



Jérôme Vieudrin



Stéphane Leroy

Présidé par Michel Gontard, [Grand Delta Habitat](#) (GDH) est dirigé par [Xavier Sordelet](#) (INSEEC Bordeaux) depuis 2012. A ce titre, il pilote [le comité de direction](#) de la plus grande coopérative de logements sociaux de France où figure également Lionel François (ISEM Montpellier), directeur administratif et financier depuis 2006, ainsi que [Georges Lemaire](#) (ISEC Aix-en-Provence), secrétaire général depuis 2014 et également directeur de la filiale [Axédia](#), coopérative spécialisée dans l'accèsion à la propriété.

Ecrit par le 22 novembre 2024

Ce comité comprend également [Jean-Luc Bondon](#) (ESTP), nouveau directeur développement & patrimoine de ce bailleur disposant d'un parc de plus de 21 000 logements répartis dans 142 communes, 7 départements et 3 régions, ainsi que [Remi Marti](#), rentrée en 2004 au sein de la coopérative et aujourd'hui directeur, depuis 2017, des services locatifs en lien avec les 50 000 locataires de GDH.

[Lucas Beaujolin](#) (Ecole d'urbanisme de Paris), Directeur Commercial depuis 2019, [Jérôme Vieudrin](#) (DUT informatique de gestion), directeur des systèmes d'information depuis 2016 et [Stéphane Leroy](#) (Université de la Rochelle), directeur des relations institutionnelles complètent le comité de direction du bailleur qui a mené 954 livraisons-acquisitions en 2020 et lancé 1 200 ordres de services pour la réalisation de logements supplémentaires. En 2020, les 360 collaborateurs de GDH ont réalisé un chiffre d'affaires de 124 M€ pour un résultat net de 20,7M€.

Logement : Maurice Chabert devient président du bailleur social Vallis habitat

Ecrit par le 22 novembre 2024



Le Conseil d'administration de [Vallis Habitat](#), 1^{er} bailleur social du département de Vaucluse vient d'élire Maurice Chabert à la présidence. Il succède à Jean-Baptiste Blanc, avocat cavaillonnais inscrit au barreau d'Avignon et élu sénateur en septembre dernier, contraint de laisser sa place pour cause de cumul des mandats. Maurice Chabert, également président du Conseil départemental de Vaucluse, a été élu à une large majorité avec 18 voix, 3 abstentions et 3 contre.

Vallis habitat

Le bailleur social Vallis habitat - fusion au 1^{er} janvier 2019 de l'OPH Grand Avignon Résidences et de Mistral habitat, émanation du Conseil départemental - gère 15 914 logements abritant 37 006 locataires et 9 structures d'hébergement collectives dans le Vaucluse. Cela représente 46% du patrimoine social du département abritant 6,43% de la population Vauclusienne. L'ensemble du parc de logements est réparti dans 80 communes en Vaucluse mais aussi dans les Bouches-du-Rhône et dans le Gard. L'organisme HLM emploie 287 salariés.

Ecrit par le 22 novembre 2024

Renouvellement urbain

Vallis habitat mène actuellement des opérations d'envergure de renouvellement urbain, des programmes traitant à la fois la rénovation énergétique, de l'amélioration du confort des locataires dans le logement, de la sécurité et de l'entretien et de l'aménagement des espaces extérieurs.

La crise sanitaire et accompagnement

«S'agissant des conséquences négatives de la crise sanitaire, fait savoir l'organisme, elles concernent principalement les dépenses supplémentaires générées par les investissements pour la protection des salariés et les surcoûts des chantiers, les risques de retard dans les projets de réhabilitations ou de constructions neuves -même si l'activité du secteur du BTP est en principe maintenue- et les risques d'augmentation des impayés locatifs. Nous avons sur ce point mis en œuvre des mesures d'accompagnement.»

Grand Delta Habitat part à la conquête des régions

Michel Gontard président de Grand Delta Habitat dresse le bilan de l'année. La plus grande coopérative de France qu'il dirige, avec Xavier Sordelet directeur général, propose 20 319 logements dans 132 communes, 7 départements et 3 régions abritant plus de 50 000 personnes, soit autant qu'une ville moyenne en France. En ce moment il accompagne Emmanuelle Cosse, ancienne ministre du Logement, dans la course à la présidence de l'Union Sociale pour l'Habitat.

«Lors d'une réunion sur le logement cet été, j'ai rencontré la ministre du Logement Emmanuelle Wargon (Ndlr : fille de Lionel Stoleru (1937-2016) secrétaire d'Etat sous la présidence de Giscard d'Estaing) qui a succédé à Julien Denormandie en Juillet 2020 ». Mon actualité ? «Soutenir la candidature de l'ancienne ministre du Logement et de l'Habitat durable Emmanuelle à la présidence de l'Union sociale pour l'habitat (USH) qui devra affronter Marcel Rougemont (président de la Fédération des offices publics de l'habitat)». Objectif ? L'accompagner lors des réunions qui se déroulent dans le Sud auprès des grandes familles professionnelles, des acteurs de l'acte de bâtir dans la sphère publique comme privée et des associations comme l'Abbé Pierre... «Cette présidence est importante, notamment parce qu'elle est en lien avec le gouvernement et les ministères du Logement, de la Ville, de l'Economie et des Finances, de l'Environnement... bref, tout ce qui gravite autour la construction.»

En éclairer sur la sphère régionale

Ecrit par le 22 novembre 2024

Au chapitre plus local, le président de Grand Delta Habitat confirme «faire le tour des maires, une obligation qui succède aux élections car la coopérative, présente dans 137 villes, voit toujours plus loin. «C'est une façon de faire le point avec eux : ce qui ne va pas, quels sont leurs projets. C'est aussi rencontrer les élus des territoires sur lesquels nous aimerions aller...»

Les opérations conjointes

«Nous devrions dépasser le cap des 500-600 logements cette année sur Nice et envisagerions peut-être d'y implanter une agence -1 000 logements sont nécessaires pour cela- tandis que celle de Salon-de-Provence est ouverte et sera inaugurée en octobre et qu'une autre verra le jour à Toulon. Est-ce que nous sommes favorables à des partenariats avec d'autres acteurs publics ou privés de la construction ? Cela dépend de la teneur du projet et des sollicitations que nous recevons. Très concrètement ce cas de figure se présente lorsque le projet est trop important à réaliser seul pour l'une et l'autre partie, alors nous accomplissons l'opération conjointement.»

Logements, mobilité, quelles attentes ?

«Depuis des années nous sommes sur les mêmes chiffres de demandes et donc d'attentes d'un logement. J'estime à 12 500 personnes le nombre de personnes en attente en Vaucluse. Je pense qu'il s'agit du même chiffre pour le Gard, 10 000 pour la Drôme et les Alpes-de-Haute-Provence, 15 000 pour le Var, tandis que les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes -ces dernières comportant très peu de transports en commun pour les personnes logeant dans l'arrière-pays- pourraient atteindre, environ, 20 000 personnes. Car la façade méditerranéenne subit une très forte tension, nombre de personnes, pour des raisons de prix des loyers, logent d'ailleurs en Italie.»

«Aujourd'hui, nous logeons 50 000 personnes, cela représente une ville moyenne en France»

Axédia

«Nous souhaitons entrer en Occitanie ce qui est fait avec une première opération de construction de 15 logements à Montpellier. Nous sommes typiquement sur le bassin de l'offre : l'étang de Thau. C'était un défi pour Axédia et nous y sommes parvenus.»

L'épineux problème

«Les marchands de sommeil sont les ennemis majeurs des bailleurs sociaux. Ils agissent sur un territoire 'tendu'. Pour les combattre ? L'engagement d'une volonté régaliennne est nécessaire pour, justement, mettre l'accent sur la réhabilitation. Cela consiste à discuter avec des propriétaires dont certains n'ont réellement pas la possibilité d'entretenir leurs biens, de leur accorder du temps pour effectuer les travaux et si ceux-ci n'ont pu être réalisés, racheter le bien et confier le travail au bailleur sans que la collectivité n'y mette de l'argent, mais cela, la Loi ne le permet pas. Pourtant des centres-bourgs sont

Ecrit par le 22 novembre 2024

gangrénés par cette problématique.»

Séparer le bon grain de l'ivraie

«Ce discours n'est pas facilement porté. Il ne s'agit pas de spolier des personnes mais de leur dire 'vous n'êtes pas dans les clous vous avez tant de temps pour vous y mettre, le délai passé la collectivité s'y met'. Il est surtout question de mettre un terme à l'exploitation de la misère du monde avec les marchands de sommeil. Des maires vauclusiens, de toute sensibilité politique, sont confrontés à ce problème qui fait partie des difficultés du 'cœur de ville' et ne peuvent le régler sans que la Loi soit modifiée en ce sens.»

Seul sur Mars

«Nous allons lancer les appels d'offre pour la construction de Seul sur Mars : 6 villas en construction à l'Isle-sur-la-Sorgue et plusieurs équipes d'architectes pour viser le zéro charge. C'est exactement la même chose qu'une écurie de formule 1. Ce n'est pas qu'une affaire de prestige, c'est tester des moyens innovants, construire de nouveaux modèles pour progresser et décliner, ensuite, des solutions industrielles, auparavant testées. Ces habitations d'un genre nouveau seront ensuite mises à la location sociale.»

Une assemblée générale à huis-clos

«A mon grand regret, elle ne pourra avoir lieu qu'à huis-clos, cette année, en raison de la Covid-19. Nous l'avions reportée à mercredi 30 septembre en espérant qu'elle pourrait avoir lieu physiquement ce qui ne pourra être le cas puisqu'entre 150 et 200 personnes se déplacent pour venir y assister. Egalement, la pandémie nous a fait reporter environ 300 constructions sur l'année prochaine ce qui est finalement peu et dû au fait que nous avons été en rupture de matériaux car les entreprises, après avoir 'marqué le coup', ont très vite réagi et se sont très vite organisées pour continuer les chantiers. Toutes les constructions prévues auront bien lieu, je n'évoque là que du retard et un glissement du nombre de constructions de 2020 en 2021.»

Nourrir le territoire qui nous accueille

«Ce sur quoi je veux insister ? Bien sûr il y a des constructeurs plus importants que nous qui savent 'tirer' les prix en passant de 'grandes' commandes de matériaux ce qui pourrait signifier 'faire des économies', cependant ce n'est pas ce que nous avons souhaité faire. Nous sommes une entreprise du territoire qui vit et contribue à celui-ci. Cela consiste donc à faire travailler les entreprises et artisans locaux et départementaux. Ainsi lorsqu'un problème -même mineur- se fait jour nous savons à qui nous adresser et faire en sorte que celui-ci soit résolu parce que notre partenaire est identifié et que nous avons une relation récurrente et de confiance avec lui.»

Propos recueillis par Mireille Hurlin

Ecrit par le 22 novembre 2024

Grand Delta Habitat

Où et combien ?

En 2019, Grand Delta Habitat a livré 817 logements tandis que 1 300 sont d'ores et déjà programmés et 170M€ investis annuellement. La coopérative la plus importante de France est présente dans 132 communes, 7 départements : les Alpes-de-Haute-Provence, les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône, la Drôme, le Gard, le Var et le Vaucluse et trois régions : l'Occitanie, le Vaucluse et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Dans le détail

Les Alpes-de-Haute-Provence comptent actuellement 110 logements dans 2 communes et seront bientôt pourvues de 112 autres. Les Alpes-Maritimes en accueillent 252 dans 4 communes tandis que 366 sont à venir. La coopérative a sorti de terre 3 232 logements dans 28 communes des Bouches-du-Rhône et en programme 534. 248 logements sont établis dans 2 communes de la Drôme. 2 764 logements sont répartis dans 31 communes du Gard tandis que 230 seront bientôt proposés dans ce même secteur. Le bailleur s'est installé dans le Var, proposant 425 logements dans 7 communes tandis que 930 viendront bientôt compléter l'offre. Enfin, le bailleur, bien ancré dans son propre territoire, le Vaucluse, totalise 13 288 logements dans 58 communes et programme 636 constructions à venir. Huit agences de proximité émaillent le territoire : plusieurs à Avignon, Orange, Carpentras, l'Isle-sur-la-Sorgue, Nîmes, Marseille et Nice.

Le parcours résidentiel

La coop d'HLM insiste sur le parcours résidentiel afin de proposer aux locataires qui le souhaitent d'accéder à la propriété. Outre le logement locatif, DGH propose l'accession sociale sécurisée, la vente de lots à bâtir, le syndic de copropriété, des logements Alter senior. La coopérative vient de se lancer dans une opération de R&D (Recherche et développement) confiant la construction de 6 villas à plusieurs équipes d'architectes pour créer un habitat autonome 'Seul sur Mars' à l'Isle-sur-la-Sorgue. Le bailleur, constructeur, aménageur va créer une société anonyme de coordination qui regroupera -entre autres- Grand Delta Habitat et Axédia. Il s'agit d'un outil de contrôle, de coordination et de mutualisation -dont financière- de plusieurs membres autour de l'acte de construire.

Focus financier

121,4M€ de chiffre d'affaires, un résultat net de 19,7M€, 1, 576M€ d'actifs net et 19,9M€ d'autofinancement. 121M€ d'investissement. 102,6M€ d'investissement dans les constructions et réhabilitation de patrimoine. 18,4M€ d'investissement dans les travaux d'entretien. Le taux de vacance est de 0,8% soit 163 logements. Le taux de recouvrement est de 99,2%, le taux de prélèvements automatiques est de 68,2% et le coût de fonctionnement par logement est de 1 096€. A noter, la Banques

Ecrit par le 22 novembre 2024

des territoires (ex-Caisse des dépôts et consignations, la banque de l'Etat) et Grand Delta Habitat ont signé, le 12 mars dernier, une convention de prêt de haut de bilan de 7,756M€ via un plafond d'engagement de 240M€. Cet accord permet de financer la construction de 1 800 logements et la réhabilitation de 800 autres.

2019, GDH en chiffre

50 211 personnes logées. 20 139 logements locatifs. 7 783 lots en gestion. 2 364 attributions et 576 mutations. 1 300 logements en chantier. 817 logements livrés. 355 collaborateurs. 104 ventes réalisées. 8 agences commerciales et 1 centre de relation client.

Le Conseil d'administration de Grand Delta Habitat

Michel Gontard, président. Marie-Catherine Bertrand, Christian Boccon-Liaudet, Jean-Luc Bonnal, Stéphane Bonnois, Jacques Bres, Geoffroy de Touzalin, Nora Djezzar, Guy Farjon, François Godin, Yves Marteyn, Jean-Laude Molina, Bernard Montoya, Nadège Mur, Michel Mus, Patrice Perrot, Corinne Testud-Robert, Michel Ullmann.

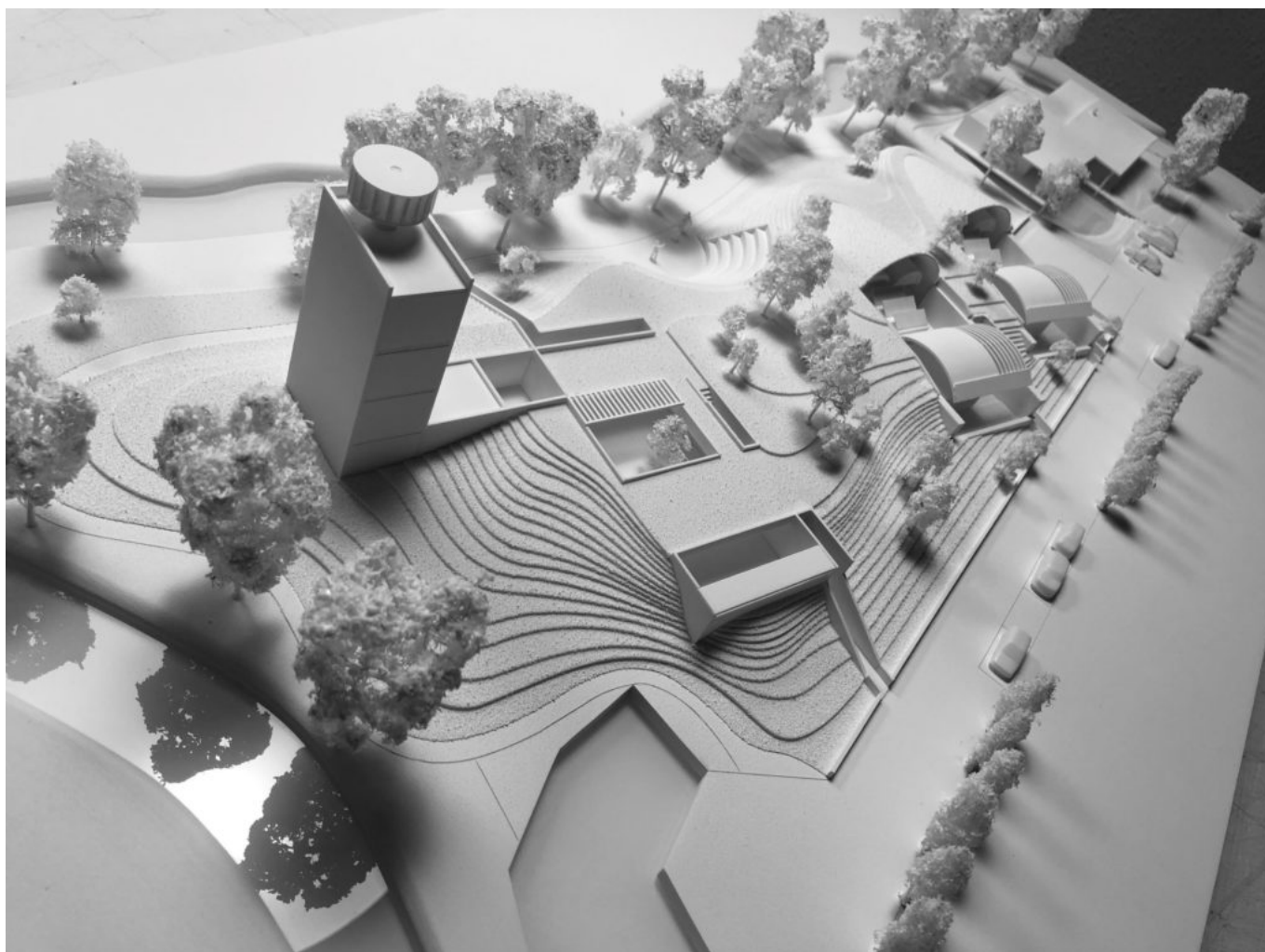
Le Conseil d'administration d'Axédia

Michel Gontard, président. Xavier Alapetite, Kader Belhadj, Daniel Bellet, Marie-Catherine Bertrand, Lauriane Blanc, Nathalie Bonnevie, Jean-Jacques Dorey, André Ferren, Marie-Thérèse Galmard, Michèle Michelotte, Agnès Moisson, Michel Mus, Isabelle Pairat, Dominique Taddéi, Nathalie Vallat, George Lemaire directeur.

Le Conseil d'administration de la Fondation GDH

Marie-Catherine Bertrand, présidente. Etienne Ferracci, Michèle Michelotte, Jean-Claude Molina, Aimé Montal, Eric Novaretti, Jean-Jacques Oddo, Jean-Marie Puggioni.

Écrit par le 22 novembre 2024



“Seul sur mars” à l’Isle-sur-la-Sorgue

Logement : Mistral habitat est mort ! Vive Vallis habitat !

Ecrit par le 22 novembre 2024



C'est officiel ! Mistral habitat devient [Vallis Habitat](#). Le bailleur social du Département vient de franchir la dernière étape afin de changer de nom. Ainsi, après un vote de l'assemblée plénière du [Conseil départemental](#), puis un avis favorable du préfet de Vaucluse, c'est un dernier organisme qui vient de valider définitivement ce changement d'appellation.

« Même métier, même public, mêmes équipes... et même mission : produire du logement social pour tous », explique [Jean-Baptiste Blanc](#), président de cet Office public de l'habitat (OPH) créé en 1930 sous la présidence de Louis Gros, député-maire d'Avignon.

Dévoilé en début d'année, la nouvelle identité décline le nom latin du Vaucluse : Vallis clausa (Vallée fermée en latin). « Nous gardons Vallis, mais pas clausa, parce que nous ne sommes pas 'fermés', explique le président de cette entité issue de la fusion, début 2019, des offices de l'Agglomération (Grand Avignon Résidences) et du Département (Mistral Habitat). Vallis représente l'ancrage vauclusien et aussi plusieurs vallées puisque nous sommes sur plusieurs départements et régions. »

16 000 logements pour 37 000 locataires

Ecrit par le 22 novembre 2024

Dirigé par [Philippe Brunet-Debaines](#), Vallis Habitat regroupe un moins de 300 salariés. Le premier opérateur public du département dispose d'un patrimoine de près de 16 000 logements, ce qui représente 46% du patrimoine social en Vaucluse. Organisé autour de 5 agences de proximité (Avignon-Sud et Est, Avignon-Ouest, Cavaillon, Monteux et Orange) ainsi que de son siège social situé dans la cité des papes, il est aussi présent dans les Bouches-du-Rhône et le Gard. Au total, Vallis Habitat loge plus de 37 000 locataires.

L'OPH a pour ambition de construire 100 à 280 logements par an. Nous en avons réhabilité plus de 400 cette année et, prochainement, 200, précise Jean-Baptiste Blanc. La réhabilitation se monte à 30M€ investis, plus de 7M€ pour le gros entretien, dont 2M€ pour l'entretien régulier.»

[Philippe Brunet-Debaines, directeur général de Vallis Habitat et Jean-baptiste Blanc, président de Vallis Habitat](#)

Bonjour Vallis Habitat

Vallis Habitat est le nouveau nom du bailleur social départemental qui a réuni, il y a un an, les entités Grand Avignon Résidences et Mistral Habitat. « Un nouveau nom pour écrire une nouvelle histoire », a souligné Jean-Baptiste Blanc, président de la structure aux côtés de Philippe Brunet-Debaines, directeur général, devant ses presque 300 salariés et administrateurs lors d'une journée 'incentive' clôturée par la feuille de route 2020 du plus important bailleur public de Vaucluse.

«Nous allons prouver que l'on peut être OPH public (Office public de l'habitat), être performant et générer des résultats, a entamé Jean-Baptiste Blanc, président de Mistral Habitat. La loi Elan nous a demandé de fusionner pour 'avoir la bonne taille'. Nous sommes ainsi devenu le 1er opérateur public de ce département. Nous construisons du logement social de qualité et sommes aussi un opérateur des territoires. L'OPH a pour ambition de construire 100 à 280 logements par an. Nous en avons réhabilité plus de 400 cette année et, prochainement, 200. La réhabilitation se monte à 30M€ investis, plus de 7M€ pour le gros entretien, dont 2M€ pour l'entretien régulier.»

■ Feuille de route

Ecrit par le 22 novembre 2024

L'objectif le plus important à tenir cette année ? Réduire les dépenses. Notre patrimoine souffre d'une vacance technique trop importante se montant à plus de 5%. Nous avons conçu un plan d'action validé par le Conseil d'administration qui devrait nous permettre de revenir en-dessous de ce seuil avant la fin de l'année et de générer des recettes supplémentaires ce qui remettra la machine en route. Plus de 15 000 Vauclusiens attendent de nouveaux logements, particulièrement -comme le disait Corinne Testud-Robert vice-présidente au Conseil départemental de Vaucluse et présidente de la commission Habitat, emploi, insertion, jeunesse- dans les villages puisque nous sommes un outil de la ruralité avec de petits programmes mixtes comprenant des commerces. Nous portons également des NPNRU (nouveaux programmes nationaux et régionaux de renouvellement urbain) à Avignon et Orange ainsi qu'une importante opération de démolition à Carpentras. Nous sommes présents dans la reconquête urbaine et la ruralité. 2020 sera une année décisive avec des échéances municipales (en mars), départementales et régionales (en 2021) et nationales (au printemps 2022) il est donc important de réorganiser les outils et les territoires avant cela parce que, justement, nous ne sommes pas une métropole marseillaise, montpelliéraine ou lyonnaise. »

■ Un nouveau nom

« Notre nouveau nom est 'Vallis Habitat'. Le Vaucluse c'est Vallis clausa (Vallée fermée en latin). On garde Vallis mais pas clausa parce que nous ne sommes pas fermés. Vallis représente l'ancrage vauclusien et aussi plusieurs vallées puisque nous sommes sur plusieurs départements et régions. La procédure de changement de nom est entamée mais pas encore tout à fait officielle car nous sommes dans l'attente de plusieurs accords dont celui du préfet, mais il nous fallait un nouveau nom pour écrire une nouvelle histoire issue de la fusion des deux offices (Avignon-Résidences et Mistral Habitat). »

■ Pour une nouvelle histoire

« Les deux personnels ont besoin de se retrouver autour d'une nouvelle culture d'entreprise, a souligné Philippe Brunet-Debaines, directeur général de Vallis Habitat. Nous travaillons en zones urbaines, péri-urbaines et rurales avec des projets plus innovants, ancrés dans le territoire avec du bâti accueillant des centres médicaux, des activités commerciales, autant d'opérations mixtes très attendues ainsi que des objectifs de réhabilitation- construction ambitieux intégrés dans notre projection financière 2020-2028. »

Ecrit par le 22 novembre 2024

■ Réseaux sociaux

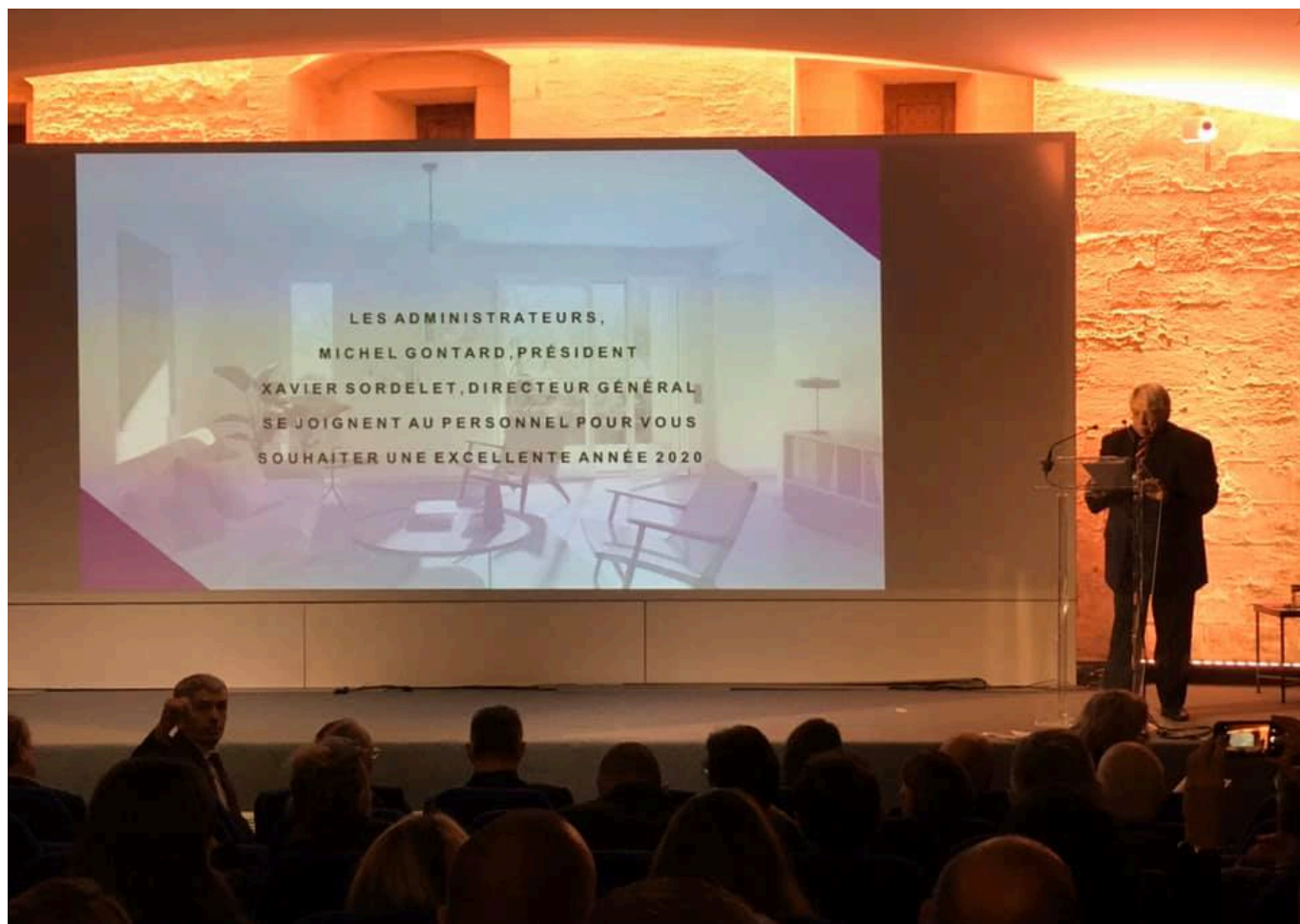
« Depuis quelques semaines nous sommes sur les réseaux sociaux, en accompagnement de notre nouveau nom, a précisé Philippe Brunet-Debaines. C'est un risque car, sous couvert d'anonymat, nous pouvons subir des interventions un peu vives. Cela se fera en lien avec notre nouveau site Web dont un extra- Web sera dédié à nos locataires afin de personnaliser l'information et mieux traiter les réclamations. Nous sommes un acteur majeur de l'économie régionale, notion qui nous inscrit dans un réseau de partenaires culturels, sportifs, répondant aux besoins dans les quartiers, communes autour et dans nos résidences. »

■ Les chiffres

L'Office public de l'habitat, créé en 1930 sous la présidence de Louis Gros, député-maire d'Avignon, compte 287 salariés, possède un patrimoine de 15 914 logements ce qui représente 46% du patrimoine social du Département, est présent dans 3 départements : le Vaucluse auprès de 80 communes, les Bouches-du-Rhône et le Gard. 'Mistral Habitat' désormais dénommé 'Vallis habitat' loge 37 006 locataires. « La réhabilitation se monte à 30 M€ investis, plus de 7 M€ pour le gros entretien, dont 2M€ pour l'entretien régulier », a souligné Jean-Baptiste Blanc.

1ère coopérative de France

Écrit par le 22 novembre 2024



C'est au Palais des papes d'Avignon que Michel Gontard, président de [Grand Delta Habitat](#), a dévoilé les chiffres de l'activité de la coopérative et dressé les objectifs à venir devant plus de 300 invités.

Il le dit très clairement : « avec Grand Delta Habitat, comme son nom l'indique, il faut voir grand » et le bailleur social-aménageur-constructeur privé s'en ait donné les moyens avec un chiffre d'affaires de 119M€ qui devra approcher les 125M€ en 2020, un actif net de 1,5M€, un autofinancement s'élevant à 18M€ et une gestion financière qui a reçu, par l'agence de cotation Standard & poors, la note A+.

■ Croissance

Le bailleur-aménageur-constructeur a investi, en 2019, 150M€ faisant intervenir, à hauteur de 80%, les entreprises locales. Il a également milité, aux côtés de la Fédération des coopératives, pour la conservation du Prêt à taux zéro (PTZ) dans le neuf, ce dispositif fiscal s'adressant aux communes classées en zones immobilières B2 et C1 ce qui représente « l'ensemble du territoire », souligne Michel

Ecrit par le 22 novembre 2024

Gontard. Pour assurer sa progression l'entreprise continue Michel Gontard de soigner ses relations, notamment avec la Banque des territoires (Caisse des dépôts et consignations) qui lui accorde un prêt de haut de bilan de 7,8 M€, une ligne de trésorerie à court terme de 29M€ et un plafond d'engagement de 240M€. Une bonne gestion également soulignée par le cabinet d'analyse financière intervenu sur les comptes du second semestre 2019 de GDH qui commente : « Les actifs de GDH sont de bonne qualité. Nous jugeons la situation financière comme sophistiquée et prudente. La perspective est stable. »

■ Appel à la vigilance

Cependant le président prévient : « Construire c'est assurer la pérennité de l'entreprise. Comme anticiper la loi Elan qui préfigure un processus de regroupement et introduit la notion de seuil » et pour lequel il prévient viser « les 30 000 logements » quitte à passer par la Vefa (Vente en état futur d'achèvement) « des constructions conçues par des confrères ». Une conséquence, assure-t-il « du prélèvement de l'Etat sur la trésorerie de GDH de 8M€, soit l'équivalent de 250 logements neufs ! », s'insurge-t-il.

« avec Grand Delta Habitat, comme son nom l'indique, il faut voir grand »

■ Géographique stratégie

Très logiquement la machine de guerre GDH continue à développer ses liens de confiance, apportant des solutions aux maires ruraux et urbains avec 11 nouvelles communes approchées dont 5 dans le bassin de vie d'Avignon et dans les Bouches-du-Rhône (13) avec Barbentane, Cabannes, la Ciotat, Trets et Velaux ; 4 dans le Var (83) avec Toulon, Sollies, Six-Fours, Vidauban ; une autre à Saint-Blaise dans les hauteurs de Nice (06) et enfin Velleron. Tout dernièrement, Port-de-Bouc et le Cannet ont aussi décidé de faire appel à la coopérative tandis que la filiale Axédia opère de plus en plus sur l'Occitanie avec un objectif de 500 logements locatifs dans le Gard, et dont 100 sont déjà réalisés. A ce propos, Michel Gontard précise que « pour la 1re fois la coopérative interviendra en centre-ville de Montpellier (34). »

■ Organisme foncier solidaire

« La construction de 40 logements à Six-Fours se fera en partenariat avec 3 autres coopératives de Paca en fondant, ensemble avec GDH, un 'Organisme foncier solidaire (OFS) coopératif'. Objectif ? « Dissocier le foncier du bâti dans les zones tendues où le prix du foncier peut représenter de 30 à 40% du prix d'achat du logement. » Dans ce cas, l'OFS reste propriétaire du foncier et l'acheteur du bâti. « En garantissant l'encadrement du prix de revente du logement, ce bail permet d'assurer le caractère anti-

Écrit par le 22 novembre 2024

spéculatif et solidaire des logements », explique Michel Gontard qui éclaire sur ses intentions : « GDH élabore une politique d'acquisitions éthique respectueuse des besoins de la population, des engagements pris auprès des élus notamment dans le cadre des NPRU (Nouveau programme de renouvellement urbain) et de la nature des gouvernances d'origine. »

■ Coopérative de coordination

Dans un même temps, le président annonce la mise en place d'une société coopérative de coordination permettant la constitution de groupes d'organismes d'habitations à loyer modéré (HLM). Un organisme de logement social qui souhaite se regrouper avec d'autres organismes semblables peut ainsi adhérer à cet outil de regroupement en y prenant une participation. Son but ? Concevoir un plan de développement stratégique commun pour consolider les patrimoines.

■ Aménagement et réhabilitation

Au chapitre de la revitalisation des territoires, GDH est intervenu à Piolenc avec la construction 'Les Bories', à Morières-lès-Avignon avec 'les Oliviers' et en cœur de ville à Carpentras avec l'Ilot mouton (PNRU). Le bailleur s'est, par ailleurs, investi sur le créneau des friches industrielles comme à Chateauneuf-de-Gadagne avec la création de logements dans l'ancien Chai, à Rochefort-du-Gard avec 'les Santolines' et le quartier-gare les Santolines à L'Isle-sur-la-Sorgue. Près de 560 logements seront réhabilités cette année dont 232 à 'l'Oseraie' à Avignon, 194 à 'la Source' à Marseille et 128 à L'Isle-sur-la-Sorgue. Près de 709 ordres de service ont été lancés pour la réhabilitation de constructions dont 370 à Avignon, 139 à Apt, 134 à Toulon (83) et 100 à Berre-l'Étang (13).

■ Les prochaines livraisons

Les 520 prochaines livraisons de logements neufs auront lieu à Antibes (06), Grasse (06), Lançon-de-Provence (13), Martigues (13), Peyrolles (13), Pujaut (30) et Saint-Laurent-du-Var (06) et 540 ordres de services pour de nouvelles constructions sont lancés.

■ Innovation

Après l'expérimentation actuellement en cours de la construction de 6 villas 'zéro charge' à L'Isle-sur-la-Sorgue et dans le cadre de l'opération 'Seul sur Mars', GDH se lance dans l'habitat évolutif, c'est-à-dire le logement modulable (en taille) dans une friche industrielle 'Marchat' à Villeneuve-lès-Avignon.

■ Avancées sociales et avantages clientèle

Au chapitre des avancées sociales pour les 355 salariés de GDH « dont 60% sont des femmes, Michel Gontard a tenu à souligner que le télétravail, la garde d'enfants, une prime de rapprochement domicile-

Ecrit par le 22 novembre 2024

travail avaient, l'an passé, été mis en place. Côté clientèle, la digitalisation et la fibre ont intégré tous les lieux d'accueil. Le lancement de la carte de fidélisation 'Delt'avantages 5-7-9' - qui fait allusion au nombre d'années de bail - propose dorénavant aux locataires des avantages travaux, commerciaux et l'accès à des offres partenaires. Les locataires et futurs propriétaires ont également accès au PSLA (Prêt social location-accession) permettant aux ménages d'accéder à la propriété à Morières-lès-Avignon, notamment dans l'Eco-quartier les Oliviers (terrains à bâtir libre choix constructeur et 70 logements locatifs) et à L'Isle-sur-la-Sorgue. Un dispositif 'maison' va également dans ce sens en assurant une accession à la propriété sécurisée par la voie d'un dispositif 'Oélaz' d'Axedia (coopérative spécialisée dans l'accession sécurisée à la propriété) ». Grand Delta Habitat, en partenariat avec la mutuelle SMABTP, a également conçu une assurance multirisque locataire incluse dans le bail. Enfin, Xavier Sordelet, directeur général de GDH a signé une convention avec le Général Lévêque, commandant de la zone de défense sud de la Gendarmerie dont l'objet est la sécurité et la tranquillité des locataires et salariés.

■ Service social dédié

GDH a lié des partenariats avec des centres sociaux départementaux, communaux, des associations d'insertion pour l'accompagnement des locataires vulnérables, en difficulté d'emploi, de santé, en difficulté éducative. Le bailleur a d'ailleurs créé sa propre fondation, reconnue par la préfecture, présidée et pilotée par une présidente et des administrateurs indépendants. Elle est dotée, cette année, de 100 000€. Un service social GDH a également été créé pour orienter, en cas de difficulté les locataires « dont 483 sont en insertion, 999 handicapés, 3 000 sont au RSA (Revenu de solidarité active), 8000 sont demandeurs d'emploi et 10 000 sont de modestes locataires retraités », a énuméré Michel Gontard.

Les chiffres 2019

Grand Delta Habitat c'est : 120M€ investis, 119M€ de chiffre d'affaires, 18M€ d'autofinancement, 50 211 personnes logées, 20 319 logements, 7 783 lots en gestion de syndic, 817 logements livrés, 355 collaborateurs (dont 60% de femmes), 163 logements vacants (soit 0,8% dû à une vacance technique pour la relocation), 132 communes, 104 ventes, 99,2% de recouvrement, baisse des taux de rotation à 8,81%, 9 agences commerciales : Avignon (Le siège, Saint-Jean, Les Sources), Carpentras, L'Isle-sur-la-Sorgue, Orange, Marseille, Nîmes et bientôt Salon-de-Provence. GDH loge plus de 50 000 personnes dont 20 000 ménages. Près de 53% des personnes hébergées sont salariées, accusent un âge moyen de 33 ans et sont à 64% vauclusiennes.

Territoire

Ecrit par le 22 novembre 2024

Grand Delta Habitat est présent dans trois régions : Auvergne-Rhône- Alpes, Occitanie et Paca (Provence-Alpes-Côte d'Azur), ; 7 départements : le Vaucluse, le Gard, les Bouches-du-Rhône, la Drôme, les Alpes-de-Haute-Provence, le Var et les Alpes-Maritimes. La Drôme compte 248 logements dans 2 communes. Le Gard en accueille 2 764 dans 31 communes et 230 logements à venir. Le Vaucluse accueille 13 288 logements dans 58 communes et 636 logements à venir. Les Bouches-du-Rhône accueillent 3 232 logements dans 28 communes et 534 logements à venir. De prochains achats de patrimoine prévus se situent à Port-de-Bouc (13) et au Cannet (06). Les Alpes-de-Haute-Provence comptent 110 logements dans 2 communes et 112 logements à venir. Le Var accueille 425 logements dans 7 communes et 930 logements à venir. Les Alpes-Maritimes accueillent 252 logements dans 4 communes et 366 logements à venir.

En savoir plus

Vaucluse logement, entreprise sociale pour l'habitat, a été fondée en 1966. Redevenue coopérative HLM sous le nom de Grand Delta Habitat en 2016, elle est désormais la plus importante de France. Pourquoi ce choix ? Pour son caractère indélocalisable et non opéable puisque les coopératives sont attachées aux territoires qu'elles animent. Elles font d'ailleurs souvent partie des principaux employeurs de la commune ou de la région. Enfin, Grand Delta Habitat a adhéré à la Fédération nationale des Coop HLM composée de 174 autres structures.

L'habitat selon Sorenis

Ecrit par le 22 novembre 2024



«La marque Sorenis est née de mes expériences professionnelles auprès des collectivités territoriales et notamment des mairies en termes de politique de la ville avec la Caisse des dépôts, de l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) et des bailleurs sociaux », relate Corinne Ettouati, directrice générale de Sorenis qui promeut un nouveau modèle d'habitat collectif, social et solidaire en lien avec les acteurs locaux institutionnels, les promoteurs et bailleurs sociaux.

■ Loger et maintenir chez eux les seniors

« J'avais observé qu'il n'y avait pas réellement de réponse adaptée au logement des seniors, notamment dans la sphère des logements sociaux. Mon questionnement ? Que pourrais-je mettre en place, avec les expériences qui avaient nourri mon parcours professionnel, pour que les seniors puissent continuer à vivre chez eux sans subir l'isolement ? En les interrogeant, la même réponse ressortait systématiquement : le désir de vivre avec les autres ! J'ai donc déposé la marque 'Sorenis' avec, actuellement, un programme pilote dirigé par Guy Moureau, maire d'Entraigues-sur-la-Sorgue. Il s'agit de la construction d'une résidence de 78 logements sociaux dont 36 adaptés aux seniors, 3 dédiés aux personnes handicapées, en partenariat avec Handitoit, et 39 destinés aux familles en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et Plus (prêt locatif à usage social). »

Ecrit par le 22 novembre 2024

■ Primo Sud et Grand Delta Habitat

« Le promoteur, Primo Sud, a décidé d'innover et de me faire confiance tandis que Grand Delta Habitat achètera en Vefa (Vente en état futur d'achèvement) cette résidence Cœur d'Entraigues qui se situe, comme son nom l'indique, en plein centre-ville et à côté de la gare. Ensemble nous avons travaillé à la répartition entre les générations avec pour priorité d'insuffler de la vie, des échanges, de la bienveillance et de la solidarité entre les gens et en lien avec le territoire. Entraigues abrite 8 500 habitants et est à 15 minutes du plus grand hypermarché de France (Auchan- Le-Pontet). »

■ Ingénierie de suivi

« Ce que je ne voulais pas ? Cantonner les seniors à la présence régulière d'un animateur pour faire des ateliers. Nous avons donc monté une ingénierie de suivi de projet sous la forme d'un Comité de pilotage où siègent Le Grand Avignon, le Conseil départemental, la mairie, les Caisses de retraite comme Agrica (qui finance à hauteur de 45 000€ le mobilier de la Maison partagée) et Humanis, Grand Delta Habitat, l'APF-France Handicap (Association française pour la défense et la représentation des personnes en situation de handicap et leurs proches), ainsi que 2 seniors de la ville d'Entraigues. Le projet a débuté en janvier 2018. Le permis de construire a été délivré en mai 2018, à partir de ce moment-là nous avons commencé à travailler avec Primo Sud et Grand Delta Habitat. La 1re pierre a été posée en juin 2019. La construction, très avancée, sera livrée en novembre 2020 pour un coût de 11,5 M€ TTC .»

■ Une 'Maison partagée'

« A l'intérieur de cette résidence sera créée une 'Maison partagée' dans laquelle nous organiserons l'animation du projet social qui a pour objet de créer du lien entre les habitants et avec le territoire. Depuis le départ nous travaillons avec le CCAS (Centre communal d'action sociale), nous avons répertorié les associations environnantes et recherché un acteur en capacité de mettre du lien. Notre choix s'est porté sur l'ADMR (Association d'aide à domicile en milieu rural). La Maison partagée est une grande salle comportant un bureau, une pièce 'bien vivre', une kitchenette pour répondre à des moments de convivialité et un espace numérique doté de 4 ordinateurs pour lutter contre la fracture numérique car celle-ci reste très prégnante. Cet espace numérique partagé sera tout de suite mis en place afin que les habitants environnants soient en lien avec ce nouveau bâtiment. »

■ La nouvelle Mine

« La Maison partagée sera meublée via l'association 'La nouvelle Mine' (Upcycling, fablab, ateliers créatifs) qui a créé un pôle de récupération de matériaux à Gréasque (13) et fabrique, entre autres, du mobilier. Le cheminement pour personnes à mobilité réduite et non-voyantes est prévu du parking aux appartements en passant par les communs. Grâce au Comité de

Écrit par le 22 novembre 2024

pilotage nous n'avons aucun retard sur le chantier et la préparation du projet social. En ce qui concerne la vie des résidents du bâtiment avec l'extérieur, celui-ci se situe en cœur de ville, face à la gare pour pouvoir rallier d'autres villes comme Carpentras et Avignon. Enfin, le dispositif gratuit de transport à la demande 'Allobus' est accessible à tous. Et puis comme nous n'avons pas assez de foncier pour créer un potager nous allons créer, avec les résidents, de grandes jardinières avec des matériaux de récupération pour accueillir de la permaculture. Un terrain de pétanque est également prévu en extérieur. Nous allons aussi créer, toujours avec les résidents, 78 poubelles de tri-sélectif pour viser le zéro déchet. Un intervenant viendra prodiguer, à ce propos, formation et conseils. Toutes ces initiatives convergent pour nourrir ce lien avec les autres. Cela permet aussi aux gens d'adopter des comportements différents par rapport à l'environnement puisque nous serons sensibilisés à la consommation en termes d'énergie, de l'eau, de protection contre le froid et le chaud (sans climatisation). »

■ Vivre par tranches d'âge ? Une ignominie !

« Notre société est organisée par tranches d'âge et lorsqu'on atteint un certain degré de handicap, souvent avec des difficultés à se déplacer, ou d'avancer tout simplement en âge, signe le fait d'être 'relégué' et mis à 'part'. Une société qui vit bien est une société qui se mélange. On construit des résidences spécifiques pour les seniors, j'en ai visité un certain nombre. Les gens disent : 'C'est bien, on est en sécurité mais il manque l'essentiel.' L'essentiel ? C'est vivre, côtoyer des enfants qui rient, s'entraider, transmettre et partager. Cette répartition de logements destinée aux familles et seniors permettra de tisser des liens forts entre les seniors et les autres générations en intégrant les handicapés. Aujourd'hui c'est ce qu'il faut créer et cela doit entrer dans le droit commun. »

■ Le logement pour tous

« Pour moi, les résidences spécifiques doivent être dédiées à la grande dépendance. On doit avoir d'un côté la grande dépendance et de l'autre le logement pour tous. Ce programme pilote dirigé par le maire d'Entraigues en sera la démonstration. Comment évaluer cela ? Ingeneria qui suit Sorenis a déjà commencé à recueillir l'objectif des acteurs du Comité de pilotage pour mesurer la faisabilité du concept Sorenis et, surtout, l'impact social du projet une fois que les habitants y vivront. Cette ingénierie est dédiée à l'usage parce que je ne suis pas assistant à maître d'ouvrage mais à maître d'usage. L'idée ? Pérenniser ce fonctionnement pour que la résidence s'inscrive dans le temps, le bon usage et les bonnes pratiques... »

■ Une modélisation

Écrit par le 22 novembre 2024

« Pour ce programme pilote tout est création. Je l'avais en tête depuis des décennies... il fallait oser. Je suis partie d'un PowerPoint, j'ai commencé à créer un peu de réseau et c'est grâce à Primo Sud, à qui j'avais présenté le projet Sorenis, qui m'a appelée et m'a dit :il y a quelque chose à faire à Entraigues seriez-vous d'accord pour intervenir ? La réalisation de ce projet va être évaluée, un acte important qui permettra de modéliser le concept. On fera des économies car, au lieu de construire des résidences spécifiques, on permettra aux gens de vivre ensemble, en autonomie et en lien avec le territoire puisque les associations entraigoises pourront venir faire des interventions, créant autant de flux qui apportent de la vie de façon pérenne. »

■ Ils sont intéressés

« Les maires et les Caisses de retraite sont très intéressés. Les maires parce qu'ils sont méfiants envers les promoteurs et qu'ils veulent que les constructions répondent à la demande et les Caisses de retraite parce qu'elles observent à quel point le marché des seniors aigüise de mercantiles appétits. Le jeu des promoteurs est d'apporter des structures associatives pour asseoir leurs projets avec des propositions d'animation alors que ma démarche est, a contrario, de faire émerger la participation des habitants. Je ne remplis pas un planning d'activité. Les gens n'ont pas besoin de ça pour moi. Ce que je veux souligner ? Les 36 logements dédiés aux seniors, le temps passant, leur resteront affectés. En tant que coordinatrice du projet, je resterai 3 ans après la livraison du bâtiment pour m'assurer que l'organisation mise en place soit pérenne. Désormais la 'méthode Sorénis' existe mais chaque projet sera différent parce que chaque rue, quartier, ville possède son identité, sa population, après il est question d'adapter un savoir-faire. »

Sorenis

Association Sorénis. Expert de l'habitat intergénérationnel. L'association est adhérente à la Cress (Chambre régionale de l'Economie sociale et solidaire). « Faire partie de ce réseau c'est aussi transmettre des valeurs éthiques. Ce projet pilote de construction d'un bâtiment intergénérationnel à Entraigues a pour but de remettre l'humain au cœur du bâti. Ça n'est pas l'humain qui s'adapte au bâti mais le bâti qui s'accorde à l'humain. » Corinne Ettouati, directrice générale : « On se rend bien compte que les enjeux d'une municipalité, d'un bailleur social, des Caisses de retraite sont différents, que leur temporalité (prise de décision, traitement administratif) n'est pas la même. Ma plus-value réside donc dans l'avancée du projet. Les partenaires sont impliqués parce qu'ils sont tous au même niveau d'information. »

cettouati@sorenis.com & www.sorenis.com